

**TRIBUNALE DI FIRENZE**

TERZA SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G. 25 / 2023

**Ill.ma G.E. Dott.ssa**

§

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

<b>Resoconto delle attività peritali .....</b>	<b>6</b>
<b>1. Quesito n. 1 – Identificazione dei beni .....</b>	<b>8</b>
<b>2. Quesito n. 2 – Estremi dell'atto di pignoramento.....</b>	<b>10</b>
<b>3. Quesito n. 3 – Atto di provenienza .....</b>	<b>11</b>
<b>4. Quesito n. 4 – Descrizione dei beni .....</b>	<b>13</b>
<b>5. Quesito n. 5 – Stato di possesso.....</b>	<b>15</b>
<b>6. Quesito n. 6 – Esistenza di formalità, vincoli o oneri a carico dell'acquirente.....</b>	<b>15</b>
<b>7. Quesito n. 7 – Esistenza di formalità che saranno cancellate o comunque non saranno opponibili all'acquirente.....</b>	<b>16</b>
<b>8. Quesito n. 8 – Spese e debiti condominiali, sussistenza di procedimenti giudiziari .....</b>	<b>20</b>
<b>9. Quesito n. 9 – Regolarità edilizia ed urbanistica .....</b>	<b>20</b>
<b>10. Quesito n. 10 – Stima del valore dei beni.....</b>	<b>21</b>
10.1 Metodologia di stima e dati del mercato immobiliare .....	21
10.2 Stima del valore di mercato .....	21
<b>11. Quesito n. 11 – Prezzo a base d'asta.....</b>	<b>23</b>
<b>12. Quesito n. 12 – Divisibilità dei beni .....</b>	<b>24</b>
9bis Regime impositivo della vendita .....	24
<b>13. Quesito n. 13 – Riepilogo dei lotti.....</b>	<b>24</b>
<b>ALLEGATI .....</b>	<b>26</b>

## TRIBUNALE DI FIRENZE

TERZA SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G. 25 / 2023

Ill.ma G.E. Dott.ssa

§

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

La sottoscritta \_\_\_\_\_, nel corso dell'udienza del 6 marzo 2023 veniva nominata C.T.U. nella vertenza intestata e, prestato il giuramento di rito, l'Ill.ma G.E. le poneva il seguente quesito:

*“provveda il C.T.U. a:*

- 1. **identificare** il/i bene/i oggetto del pignoramento, con precisazione dei **confini** e dei **dati catastali** e della loro **corrispondenza** a quelli indicati nel pignoramento: accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di difformità: a) se i dati indicati nel pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati nel pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile, rappresentando in questo caso la storia catastale del compendio pignorato; avvisare il Giudice se i dati catastali indicati nel pignoramento non consentono l'univoca individuazione del bene; indicare specificamente se al catasto sono depositate le planimetrie dell'immobile, se vi è corrispondenza tra le planimetrie e lo stato di fatto e tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato; solo se*

*necessario, e previo assenso del creditore che dovrà sostenere i costi e autorizzazione del Giudice, proceda ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto, provvedendo, in caso di difformità sostanziali o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o, comunque non pignorate, procedere ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziare le ragioni dell'impossibilità; segnalare altresì se gli immobili contigui (ad es. i locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;*

- 2. riportare gli estremi dell'atto di pignoramento e specificare se lo stesso riguardi la proprietà dell'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) o altro diritto reale (nuda proprietà, superficie, usufrutto ...);*
- 3. indicare inoltre quali siano gli estremi dell'atto di provenienza, segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti;*
- 4. fornire una sommaria **descrizione** del/i bene/i (comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni) della zona in cui si trovano, indicando altresì l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale; se trattasi di terreni, adeguarsi alle direttive del GE per quanto concerne la verifica dell'esistenza dei diritti di impianto;*
- 5. provvedere a riferire, **anche con l'ausilio del custode**, sullo stato di **possesso** dell'/gli immobile/i, con indicazione se occupato/i da terzi – del titolo in base al quale avvenga l'occupazione con specifica attenzione all'esistenza di **contratti aventi data certa anteriore al pignoramento ed in particolare se gli stessi siano***

registrati, ipotesi rispetto alla quale egli dovrà verificare la data di registrazione, la data di scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio. **Segnalare, in caso di contratto di locazione**, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c., anche a seguito di confronto con il custode. Se l'immobile è occupato dal debitore, indicare se egli è ivi residente, allegando il relativo certificato; ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

6. verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli o oneri anche di natura **condominiale**, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ovvero, in particolare:

- domanda giudiziali, sequestri ed altre trascrizioni;
- debiti per spese condominiali ex art. 63 comma 2 disp. att. c.c.;
- atti di asservimento urbanistico, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, con precisazione della relativa data e della eventuale trascrizione;
- altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione ...);

7. verificare l'esistenza di **formalità**, vincoli e oneri, anche di natura **condominiale** gravanti sul bene (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli da riportare nella ctu in maniera completa, con l'indicazione del soggetto a favore e contro è presa, la data e il numero di iscrizione), che saranno cancellati o comunque non saranno opponibili all'acquirente al momento della vendita, con relativi oneri di cancellazione a carico della procedura; nel caso di

*quota di immobile, laddove non sia stata preventivamente depositata documentazione ipotecaria da parte del procedente, indicare anche le trascrizioni pregiudizievoli gravanti sulla comproprietà; indicare anche l'esistenza di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità e rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

8. ***indicare l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, l'importo di eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, l'eventuale esistenza di procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;***
9. *verificare la regolarità edilizia e urbanistica del/i bene/i, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, segnalando eventuali difformità urbanistiche, edilizie e catastali; indichi in particolare gli estremi della concessione/licenza ad edificare o del permesso di costruire e della eventuale concessione/permesso in sanatoria ovvero dichiarare che la costruzione è iniziata prima del 1° settembre 1967; indicare l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale. Ove consti l'esistenza di opere abusive, **controlli la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, VI co., l. 47\85 o 46, V co., d.p.r. 380\01,***

*specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.*

10. *indicare il **valore di mercato** dell'immobile sia libero che occupato con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione delle fonti alle quali si è fatto riferimento. Nella determinazione del valore di mercato terrà conto, ai sensi dell'art. 568 c.p.c., della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo. L'esperto terrà conto dei dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi per collocazione e/o tipologia; indagini di mercato, con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; banche dati nazionali etc.*
11. *indicare il **prezzo base d'asta** esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto ex art. 2922 c.c. e per la particolarità dei meccanismi d'asta (10% circa, salvo particolari ragioni, che dovranno essere evidenziate), precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.*
12. ***precisare se il bene possa risultare non appetibile sul mercato, specificandone le ragioni;***  
*in caso di **pignoramento di quota/e di bene indiviso:***
  - *il valore come al punto 9. che precede sia dell'intero che della quota/e pignorata/e;*
  - *se il compendio pignorato può essere diviso in natura o sia per sue caratteristiche e tenuto conto del numero delle quote da considerare non divisibile in natura, procedendo in tale ultimo caso ad esprimere compiutamente*

*il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla l. 3 giugno 1940, n. 1078;*

*9. bis. indicare il **regime impositivo** della vendita nei casi in cui di facile individuazione (con l'aliquota se si tratta di I.V.A.) o segnalando la difficoltà col deposito in cancelleria della relazione;*

*13. effettuare un **riepilogo** in caso di più lotti, riportando anche lo stato dell'immobile (libero\occupato)".*

Il Sig. G.E. concedeva il termine del 22.08.2023 per il deposito dell'elaborato peritale ovvero entro 30 giorni dalla data della successiva udienza fissata per il 21 settembre 2023.

### **Resoconto delle attività peritali**

Come risulta dalla documentazione prodotta in Allegato 1 alla presente relazione, si riporta che in data 8.03.2023 la sottoscritta C.T.U. ha provveduto a comunicare a mezzo Pec a \_\_\_\_\_ s.r.l. , Esecutato, ed alla parte procedente, s.r.l. , l'incarico ricevuto e la nomina del Custode dei beni – ISVEG, indicando altresì la data del 4.04.2023 per l'effettuazione del sopralluogo presso i beni immobili oggetto di pignoramento posti in Comune di Montespertoli.

La sottoscritta C.T.U. ha quindi eseguito le ricerche documentali relative al compendio immobiliare oggetto della procedura di esecuzione acquisendo la documentazione catastale presso l'Agenzia del Territorio di Firenze (estratto di mappa e visure, in Allegato 2).

Alla data stabilita la sottoscritta C.T.U. ed il Sig. \_\_\_\_\_ per ISVEG, non potevano effettuare il sopralluogo, avendo rilevato i due cancelli di ingresso su via Polvereto chiusi con lucchetto e non essendo presente alcuno che consentisse l'accesso ai beni immobili.

Veniva quindi lasciato su uno dei due cancelli l'avviso che la visita successiva

sarebbe avvenuta con l'ausilio della Forza Pubblica e di un fabbro.

Con raccomandata a/r del 26.04.2023 la sottoscritta C.T.U. comunicava a  
s.r.l. e nella stessa data con Pec a s.r.l., la data dell'11.05.2023 per  
l'effettuazione del sopralluogo presso i beni immobili oggetto di pignoramento.

In data 8.05.2023 la sottoscritta C.T.U. presentava al Comune di Montespertoli  
istanza per l'Accesso agli Atti del Servizio Edilizia, poi effettuato in data 11.05.2023  
con trasmissione da parte degli Uffici Pubblici della documentazione richiesta.

In data 11.05.2023 alla presenza della sottoscritta C.T.U. , del Sig.  
del Maresciallo CC [REDACTED], del Carabiniere [REDACTED] e del fabbro  
[REDACTED] per ISVEG, si procedeva all'apertura dei due cancelli e  
veniva eseguito il previsto sopralluogo dei beni immobili; nel corso della visita  
venivano visionati i luoghi ed eseguito un rilievo fotografico (in Allegato 3).

In data 12.05.2023 la sottoscritta C.T.U. con raccomandata a/r comunicava a  
s.r.l. e con Pec a , l'avvenuto sopralluogo e che  
ISVEG aveva in custodia le chiavi dei cancelli.

Come previsto nell'incarico conferito le operazioni peritali venivano quindi  
sospese per il periodo di 60 giorni dalla data del sopralluogo.

In data 17.05.2023 la sottoscritta C.T.U. richiedeva al Notaio copia dell'Atto  
del 29.12.2015, rep. 26.210, racc. 8.280, poi trasmesso in data 31.05.2023 (in Allegato  
2).

In data 1.07.2023 la scrivente C.T.U. richiedeva al Comune di Montespertoli  
l'emissione del Certificato di Destinazione Urbanistica dei beni oggetto di  
pignoramento essendo in effetti il compendio immobiliare costituito esclusivamente da  
appezzamenti di terreno; il Certificato richiesto perveniva poi in data 1.07.2023 (in  
Allegato 2).

La scrivente C.T.U. compiva infine l'ispezione ipotecaria in data 4.07.2023 (in



Allegato 2).

Avendo quindi raccolto tutti gli elementi utili per la risposta al quesito posto dall'Ill.ma G.E. , la sottoscritta C.T.U. redigeva la presente relazione, la trasmetteva con raccomandata a/r al soggetto Esecutato e quindi provvedeva al deposito entro il termine concesso.

### **1. Quesito n. 1 – Identificazione dei beni**

Come risulta dall'ispezione catastale compiuta dalla sottoscritta C.T.U. (in Allegato 2), i beni immobili oggetto della procedura di esecuzione posti nel Comune di Montespertoli (FI) sono intestati per il diritto di proprietà dell'intero a

con sede in (CF ) ed identificati

catastalmente come di seguito riportato:

1. F. 123, p.lla **447**, qualità Seminativo Arborato, sup. 540 mq, R.D. € 2,51, R.A. € 0,98;  
confini: torrente Virginiolo, F. 123, p.lle 451, 448, 449, 464 (salvo se altri);
2. F. 123, p.lla **448**, qualità Seminativo Arborato, sup. 583 mq, R.D. € 2,71, R.A. € 1,05;  
confini: F. 123, p.lle 447, 453, 450, 37, 20, 462, 449 (salvo se altri);
3. F. 123, p.lla **449**, qualità Seminativo Arborato, sup. 234 mq, R.D. € 1,09, R.A. € 0,98;  
confini: F. 123, p.lle 447, 448, 460 (salvo se altri);
4. F. 123, p.lla **450**, qualità Seminativo Arborato, sup. 103 mq, R.D. € 0,48, R.A. € 0,19;  
confini: F. 123, p.lle 448, 451, via Polvereto (salvo se altri);
5. F. 123, p.lla **451**, qualità Seminativo Arborato, sup. 991 mq, R.D. € 4,61, R.A. € 1,79;  
confini: torrente Virginiolo, F. 123, p.lle 455, 452, 453, 447 (salvo se altri);

6. F. 123, p.lla **452**, qualità Seminativo Arborato, sup. 421 mq, R.D. € 1,96, R.A. € 0,76;  
confini: F. 123, p.lle 451, 454, 465 (salvo se altri);
7. F. 123, p.lla **453**, qualità Seminativo Arborato, sup. 173 mq, R.D. € 0,80, R.A. € 0,31;  
confini: F. 123, p.lle 451, 448 (salvo se altri);
8. F. 123, p.lla **454**, qualità Seminativo Arborato, sup. 584 mq, R.D. € 2,71, R.A. € 1,06;  
confini: F. 123, p.lle 455, 456, 404, 452 (salvo se altri);
9. F. 123, p.lla **455**, qualità Seminativo Arborato, sup. 526 mq, R.D. € 2,44, R.A. € 0,95;  
confini: torrente Virginiolo, F. 123, p.lle 458, 456, 454, 451 (salvo se altri);
10. F. 123, p.lla **456**, qualità Seminativo Arborato, sup. 287 mq, R.D. € 1,33, R.A. € 0,52;  
confini: F. 123, p.lle 455, 457, 404, 454 (salvo se altri);
11. F. 123, p.lla **457**, qualità Seminativo Arborato, sup. 820 mq, R.D. € 3,81, R.A. € 1,48;  
confini: via Polvereto, F. 123, p.lle 406, 456, 459 (salvo se altri);
12. F. 123, p.lla **458**, qualità Seminativo Arborato, sup. 392 mq, R.D. € 1,82, R.A. € 0,71;  
confini: torrente Virginiolo, via Polvereto, F. 123, p.lle 459, 455 (salvo se altri);
13. F. 123, p.lla **459**, qualità Seminativo Arborato, sup. 433 mq, R.D. € 2,01, R.A. € 0,78;  
confini: via Polvereto, F. 123, p.lle 457, 458 (salvo se altri);
14. F. 123, p.lla **460**, qualità Seminativo Arborato, sup. 643 mq, R.D. € 2,99, R.A. € 1,16;

confini: F. 123, p.lle 464, 449, 462, 461, 463 (salvo se altri);

15. F. 123, p.lla **461**, qualità Seminativo Arborato, sup. 441 mq, R.D. € 2,05, R.A. € 0,80;

confini: via Polvereto, F. 123, p.lle 22, 399, 463, 460, 462, 142 (salvo se altri);

16. F. 123, p.lla **462**, qualità Seminativo Arborato, sup. 346 mq, R.D. € 1,61, R.A. € 0,63;

confini: F. 123, p.lle 20, 461, 460, 448 (salvo se altri);

17. F. 123, p.lla **463**, qualità Seminativo Arborato, sup. 284 mq, R.D. € 1,32, R.A. € 0,51;

confini: F. 123, p.lle 397, 464, 460, 461, 399 (salvo se altri);

18. F. 123, p.lla **464**, qualità Seminativo Arborato, sup. 117 mq, R.D. € 0,54, R.A. € 0,21;

confini: F. 123, p.lle 463, 397, 447, 460 (salvo se altri);

per una superficie complessiva pari a **7.918 mq.**

## **2. Quesito n. 2 – Estremi dell'atto di pignoramento**

L'Atto di pignoramento immobiliare redatto nell'interesse di

con sede in e (CF per conto ed in  
qualità di gestore e per essa

quale mandataria, redatto in data 27.12.2022 dall'Avv. Prof.

risulta trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Dir. Provinciale di  
Firenze, al Reg. gen **5660**, Reg. part. **4167** il 14.02.2023 (in Atti), contro

in liquidazione con sede in (CF), per  
l'importo di € 1.295.625,88, è relativo ai beni immobili così descritti:

- *“diritto di piena proprietà di n liquidazione relativo all'appezzamento di terreno edificabile avente forma irregolare posto nel Comune di Montespertoli, località Fornacette con accesso dalla via Provinciale*

*Certaldese oltre da via del Virginio e da via Polvereto”.*

L’Atto qui sinteticamente ripreso riportava gli estremi catastali dei beni immobili come di seguito riportato:

- F. 123, p.lla 447, Seminativo Arborato, 540 mq, R.D. € 2,51, R.A. € 0,98;
- F. 123, p.lla 448, Seminativo Arborato, 583 mq, R.D. € 2,71, R.A. € 1,05;
- F. 123, p.lla 449, Seminativo Arborato, 234 mq, R.D. € 1,09, R.A. € 0,98;
- F. 123, p.lla 450, Seminativo Arborato, 103 mq, R.D. € 0,48, R.A. € 0,19;
- F. 123, p.lla 451, Seminativo Arborato, 991 mq, R.D. € 4,61, R.A. € 1,79;
- F. 123, p.lla 452, Seminativo Arborato, 421 mq, R.D. € 1,96, R.A. € 0,76;
- F. 123, p.lla 453, Seminativo Arborato, 173 mq, R.D. € 0,80, R.A. € 0,31;
- F. 123, p.lla 454, Seminativo Arborato, 584 mq, R.D. € 2,71, R.A. € 1,06;
- F. 123, p.lla 455, Seminativo Arborato, 526 mq, R.D. € 2,44, R.A. € 0,95;
- F. 123, p.lla 456, Seminativo Arborato, 287 mq, R.D. € 1,33, R.A. € 0,52;
- F. 123, p.lla 457, Seminativo Arborato, 820 mq, R.D. € 3,81, R.A. € 1,48;
- F. 123, p.lla 458, Seminativo Arborato, 392 mq, R.D. € 1,82, R.A. € 0,71;
- F. 123, p.lla 459, Seminativo Arborato, 433 mq, R.D. € 2,01, R.A. € 0,78;
- F. 123, p.lla 460, Seminativo Arborato, 643 mq, R.D. € 2,99, R.A. € 1,16;
- F. 123, p.lla 461, Seminativo Arborato, 441 mq, R.D. € 2,05, R.A. € 0,80;
- F. 123, p.lla 462, Seminativo Arborato, 346 mq, R.D. € 1,61, R.A. € 0,63;
- F. 123, p.lla 463, Seminativo Arborato, 284 mq, R.D. € 1,32, R.A. € 0,51;
- F. 123, p.lla 464, Seminativo Arborato, 117 mq, R.D. € 0,54, R.A. € 0,21;

per una superficie complessiva pari a 7.918 mq.

La sottoscritta C.T.U. rileva la corrispondenza tra il Soggetto Esecutato indicato nell’Atto qui ripreso e l’intestatario catastale.

### **3. Quesito n. 3 – Atto di provenienza**

Dall’esame della documentazione versata in Atti e dalle ricerche effettuate dalla

sottoscritta C.T.U. è emerso quanto di seguito riportato.

§

Con Atto di compravendita Notaio del 29.12.2015, rep. 26.210, racc. 8.280  
(registrato a Firenze il 7.01.2016 al n. 131, trascritto a Firenze il 7.01.2016 al n.295,  
Atto e Nota in Allegato 2) con sede in (CF  
) acquistava da con sede in (CF ) i  
beni immobili, così descritti:

- *“appezzamento di terreno edificabile della superficie catastale di 7.918 ... metri quadrati avente forma irregolare e posto nel Comune di Montespertoli, località Fornacette con accesso dalla via Provinciale Certaldese oltre da via del Virginio e da via Polvereto”*

Gli estremi catastali dei beni erano così indicati:

- F. 123, p.lla 447, Seminativo Arborato, 540 mq, R.D. € 2,51, R.A. € 0,98;
- F. 123, p.lla 448, Seminativo Arborato, 583 mq, R.D. € 2,71, R.A. € 1,05;
- F. 123, p.lla 449, Seminativo Arborato, 234 mq, R.D. € 1,09, R.A. € 0,98;
- F. 123, p.lla 450, Seminativo Arborato, 103 mq, R.D. € 0,48, R.A. € 0,19;
- F. 123, p.lla 451, Seminativo Arborato, 991 mq, R.D. € 4,61, R.A. € 1,79;
- F. 123, p.lla 452, Seminativo Arborato, 421 mq, R.D. € 1,96, R.A. € 0,76;
- F. 123, p.lla 453, Seminativo Arborato, 173 mq, R.D. € 0,80, R.A. € 0,31;
- F. 123, p.lla 454, Seminativo Arborato, 584 mq, R.D. € 2,71, R.A. € 1,06;
- F. 123, p.lla 455, Seminativo Arborato, 526 mq, R.D. € 2,44, R.A. € 0,95;
- F. 123, p.lla 456, Seminativo Arborato, 287 mq, R.D. € 1,33, R.A. € 0,52;
- F. 123, p.lla 457, Seminativo Arborato, 820 mq, R.D. € 3,81, R.A. € 1,48;
- F. 123, p.lla 458, Seminativo Arborato, 392 mq, R.D. € 1,82, R.A. € 0,71;
- F. 123, p.lla 459, Seminativo Arborato, 433 mq, R.D. € 2,01, R.A. € 0,78;
- F. 123, p.lla 460, Seminativo Arborato, 643 mq, R.D. € 2,99, R.A. € 1,16;

- F. 123, p.lla 461, Seminativo Arborato, 441 mq, R.D. € 2,05, R.A. € 0,80;
- F. 123, p.lla 462, Seminativo Arborato, 346 mq, R.D. € 1,61, R.A. € 0,63;
- F. 123, p.lla 463, Seminativo Arborato, 284 mq, R.D. € 1,32, R.A. € 0,51;
- F. 123, p.lla 464, Seminativo Arborato, 117 mq, R.D. € 0,54, R.A. € 0,21;

Nell'Atto qui ripreso viene precisato che il compendio era pervenuto al venditore con atto ai rogiti del Notaio \_\_\_\_\_ n data 12.03.2004, rep. n.82421, racc. n.9962, registrato a Firenze il 15.03.2004 al n. 1298, trascritto a Firenze il 16.03.2004 al numero 5949 del Reg. Part., per acquisto, in parte dalla società

#### **4. Quesito n. 4 – Descrizione dei beni**

Con riferimento alla documentazione fotografica e all'estratto del Foglio di Mappa catastale prodotti in Allegato 2 e 3, nel paragrafo che segue verrà riportata una sintetica descrizione dei beni oggetto del presente procedimento in località Fornacette ad 8 km a sud-est dal centro abitato del Comune di Montespertoli all'inizio della valle del Virginio nel punto della sua confluenza con il torrente del Virginiolo ed in corrispondenza dell'intersezione di quattro direttrici viarie di contro-crinale per S. Pancrazio, per Lucardo e per Polvereto e per Baccaiano (fotografie n. 1, 2 e 3). La zona è caratterizzata da tessuto edilizio a nastro destinato esclusivamente a residenza.

#### §

Il compendio immobiliare si compone di vari appezzamenti di terreno per complessivi 7.918 mq, tenuti a verde incolto, come illustrato nelle immagini prodotte in Allegato 3; di seguito se ne riporta un riepilogo secondo la qualità catastale e la loro consistenza:

<b>F.</b>	<b>P.Illa</b>	<b>Qualità</b>	<b>mq</b>
123	447	Seminativo Arborato	540
123	448	Seminativo Arborato	583
123	449	Seminativo Arborato	234
123	450	Seminativo Arborato	103
123	451	Seminativo Arborato	991
123	452	Seminativo Arborato	421

123	453	Seminativo Arborato	173
123	454	Seminativo Arborato	584
123	455	Seminativo Arborato	526
123	456	Seminativo Arborato	287
123	457	Seminativo Arborato	820
123	458	Seminativo Arborato	392
123	459	Seminativo Arborato	433
123	460	Seminativo Arborato	643
123	461	Seminativo Arborato	441
123	462	Seminativo Arborato	346
123	463	Seminativo Arborato	284
123	464	Seminativo Arborato	117

Come mostrano le immagini prodotte in Allegato 3 tutti gli appezzamenti di terreno sono ricompresi in un'unica area quasi completamente nascosta dall'edificato e delimitata verso est dal corso del torrente Virginiolo; vi si accede dalla SP93 Certaldese (fotografie n. 4 e 5) e da due ingressi su via Polvereto (fotografie n. 6 e 19); l'area è recintata verso la pubblica via e le proprietà confinanti con rete a maglia sciolta e pali metallici di altezza 1,5 m (fotografie n. 4, 6, 9, 19).

La morfologia dell'area si presenta pianeggiante (pendenza inferiore al 5% ed altezza media s.m. di 180 m), con la tipica conformazione del paesaggio antropizzato derivante della coltura agronomica toscana del 1700 e del 1800. Secondo il P.S. l'area è costituita in parte da depositi alluvionali recenti terrazzati/non terrazzati (bna, tav. qg01 del P.S.) ed in parte da depositi eluvio colluviali (b2a, tav. qg01 del P.S.).

I terreni sono compresi nella Regione Agraria n. 7 (Comuni di: Greve, Montespertoli, S. Casciano in Val di Pesa, Tavarnelle in Val di Pesa).

#### §

Il vigente strumento urbanistico del Comune di Montespertoli inserisce la zona in esame nell'UTOE 5 - Zona PS/RC n. 1/5 – Fornacette “Centro” (di cui all'art. 104 delle N.T.A.) che prevede quanto segue:

*“Intervento: Nuova costruzione residuo di PRG confermato*

*Destinazione d'uso: Residenziale*

*Carico urbanistico: unità immobiliari max (u.i.) = 18*

*SUL max mq 1.500 nuova costruzione → prelievo dal dimensionamento “nuove previsioni”*

*Indicazioni progettuali orientative: si veda “scheda intervento” e “masterplan” di riferimento. In più, la tipologia degli edifici dovrà prevedere richiami alla tradizione, in modo da chiudere a valle, l’abitato compatto di Fornacette, creando al contempo permeabilità verso il torrente e il parco fluviale del Virginio”.*

La vulnerabilità idrogeologica dell’area viene indicata in parte elevata (E – acquifero libero in materiali alluvionali a granulometria da grossolana a media) ed in parte alta (Ab – falde libere presenti in materiali detritici di modesta continuità areale); la pericolosità idrogeologica dell’area viene indicata in parte molto elevata – G.4 ed in parte elevata - G.3. La pericolosità sismica locale è media – S2. Parte della zona è sottoposta a tutela di Legge per l’ambito di protezione assoluta del corso d’acqua (10 m dal ciglio di sponda o dal piede esterno alla base d’argine).

#### **5. Quesito n. 5 – Stato di possesso**

I terreni non sono risultati locati o condotti da alcuno, nella piena disponibilità del soggetto Esecutato; gli immobili vengono quindi considerati liberi.

#### **6. Quesito n. 6 – Esistenza di formalità, vincoli o oneri a carico dell’acquirente**

Per quanto rilevato nel corso delle operazioni peritali e da quanto risulta in atti, non sussistono formalità, vincoli o oneri che rimarranno a carico dell’acquirente a meno della seguente formalità gravante sulle particelle **400**, F. 123 (ora soppressa e che ha dato origine alle p.lle 452, 453), **402**, F. 123 (ora soppressa e che ha dato origine alle p.lle 454, 455, 456), **403**, F. 123 (ora soppressa e che ha dato origine dapprima alla p.lla 401 e poi all’attuale p.lla 465):

- Trascrizione derivante da Atto tra vivi – Costituzione di diritti reali a titolo



oneroso – Notaio rep. 317249, Reg. gen. **44221**, Reg. part. n. **28919**  
 del 20.11.2003, a favore di sede in (CF  
 ) e le Sigg.re nata a il  
 (CF ) e nata a 1 (CF  
 ) per il diritto di servitù di passo pedonale e veicolare;

la Nota precisa che *“all’appezzamento di terreno posto in Comune di Montespertoli, localita' Fornacette, in prossimità della via di Polvereto descritto al quadro "b" all'unita negoziale "1" [F. 123, p.lla 402 – soppressa ora p.lle 454, 455, 456] quale fondo dominante, si accede da residua proprietà della signora e da terreni limitrofi di proprietà della signora le quali costituiscono all'uopo in favore della e del terreno descritto al quadro "b" all'unita negoziale "1" quale fondo dominante, diritto di passo pedonale e veicolare sulle particelle descritte al quadro "b" all'unita negoziale "2" [F. 123, p.lla 400 – soppressa ora p.lle 451, 452, 453] quale fondo servente”*.

**7. Quesito n. 7 – Esistenza di formalità che saranno cancellate o comunque non saranno opponibili all’acquirente**

Le ricerche effettuate presso l’Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Firenze – Territorio – Servizio di pubblicità Immobiliare con riferimento a tutti gli immobili oggetto del presente procedimento e relative al ventennio precedente hanno dato gli esiti di seguito riportati ed uniti in Allegato 2:

1. Trascrizione derivante da Atto tra vivi – Compravendita – Notaio rep. 26210/82080, Reg. gen. **385**, Reg. part. n. **295** del 7.01.2016, a favore di con sede in (CF 4) e contro s.r.l. con sede in (CF 2) per la quota di proprietà dell’intero;
2. Iscrizione derivante da Atto Notarile Pubblico – Ipoteca Volontaria – Concessione

a Garanzia di Mutuo Fondiario – Notaio rep. 26211/8281, Reg. gen. **387**,  
 Reg. part. n. **59** del 7.01.2016, a favore di  
 con sede in (CF  
 ) e contro con sede in  
 (CF per la quota di proprietà dell'intero;

3. Trascrizione derivante da Atto tra vivi – Convenzione Edilizia<sup>1</sup> – Notaio  
 rep. 1137/808, Reg. gen. **24590**, Reg. part. n. **16781** del 13.07.2020, a favore di  
 Comune di (CF ) e contro  
 s.r.l. con sede in (CF ) per la quota di proprietà  
 dell'intero;
4. Trascrizione derivante da Atto Giudiziario – Verbale di Pignoramento Immobili,  
 Reg. gen. **5660**, Reg. part. n. **4167** del 14.02.2023, a favore di  
 di con sede in e (CF ) e  
 con sede in (CF ) per la quota di  
 proprietà dell'intero (in Atti).

§

<sup>1</sup> Si legge nella Nota che:

*“la trasformazione urbanistico - edilizia delle aree di cui sopra è subordinata all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e alla cessione gratuita al comune di Montespertoli (FI) delle aree dove ricadono le stesse ... il lottizzante" titolare della presente convenzione di ... procederà all'esecuzione delle opere di urbanizzazione ... - l'esecuzione di opere di urbanizzazione a scomputo totale o parziale del contributo dovuto non costituisce pertanto, nella fattispecie, "appalto pubblico di lavori" ... -il piano di lottizzazione è stato adottato con delibera del consiglio comunale n. 27 del 10 aprile 2019, a cui non sono state presentate osservazioni ed è quindi diventato efficace a seguito della pubblicazione sul bollettino ufficiale della regione toscana n. 37 del giorno 11 settembre 2019; - il piano approvato è composto dagli elaborati di cui alla delibera del consiglio comunale n. 27 del 10 aprile 2019.*

*Tutto ciò premesso, le parti convengono e stipulano la convenzione urbanistica per l'attuazione del piano di lottizzazione denominato "PS/RC n. 1/5 Fornacette centro". Il termine di validità del piano di lottizzazione e della presente convenzione è di dieci anni dalla data della sua stipula, e potrà essere prorogato previa sottoscrizione di nuova convenzione, solo nel caso in cui l'accadimento di fatti estranei e non imputabili in alcun modo alla volontà del lottizzante, determini un ritardo nell'esecuzione dei lavori. decorso il termine di cui sopra, ivi comprese le eventuali proroghe, il piano di lottizzazione e la presente convenzione diventano inefficaci per la parte in cui non abbiano avuto attuazione. Resta fermo, a tempo indeterminato, l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti, gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano stesso”.*

Sulla particella **98**, F. 123 (ora soppressa e che ha dato origine alle p.lle 447, 448, 449, 450) gravano le seguenti formalità:

1. Trascrizione derivante da Atto tra vivi – Compravendita – Notaio rep. 317485, Reg. gen. **7601**, Reg. part. n. **4725** del 1.03.2004, a favore di s.r.l. con sede in (CF ) e contro la Sig.ra nata a il (CF ) per la quota di proprietà dell'intero;
2. Trascrizione derivante da Atto tra vivi – Compravendita – Notaio rep. 82421/9962, Reg. gen. **9568**, Reg. part. n. **5949** del 16.03.2004, a favore di contro con sede in (CF ) e contro con sede in (CF ) per la quota di proprietà dell'intero;
3. Iscrizione derivante da Atto Notarile Pubblico – Ipoteca Volontaria – Concessione a Garanzia di Apertura di Credito – Notaio rep. 82422/9963, Reg. gen. **9570**, Reg. part. n. **2101** del 16.03.2004, a favore di con sede in (CF ) e contro con sede in (CF ) per la quota di proprietà dell'intero;
4. Iscrizione derivante da Atto Giudiziario – Ipoteca Giudiziale – Decreto Ingiuntivo – Tribunale di Firenze rep. 4623/2012, Reg. gen. **7761**, Reg. part. n. **1181** del 18.03.2013, a favore dei Sigg.ri nato a e (CF ) e nata a il (CF ) e contro sede in CF ) per la quota di proprietà dell'intero;

Annotazione del 7.01.2015, Reg. part. 30, Reg. gen. 263 – CANCELLAZIONE

TOTALE

Sulle particelle **398**, F. 123 (ora soppressa e che ha dato origine alle p.lle 460, 461, 462, 463, 464), **400**, F. 123 (ora soppressa e che ha dato origine alle p.lle 452, 453), **402**, F. 123 (ora soppressa e che ha dato origine alle p.lle 454, 455, 456), **405**, F. 123 (ora soppressa e che ha dato origine alle p.lle 457, 458, 459) gravano le seguenti formalità:

1. Trascrizione derivante da Atto tra vivi – Compravendita – Notaio rep. 82421/9962, Reg. gen. **9568**, Reg. part. n. **5949** del 16.03.2004, a favore di s.r.l. con sede in (CF ) e contro con sede in (CF ) per la quota di proprietà dell'intero;
2. Iscrizione derivante da Atto Notarile Pubblico – Ipoteca Volontaria – Concessione a Garanzia di Apertura di Credito – Notaio Venturini rep. 82422/9963, Reg. gen. **9570**, Reg. part. n. **2101** del 16.03.2004, a favore di con sede in (CF 0 3) e contro sede in (CF ) per la quota di proprietà dell'intero;
3. Iscrizione derivante da Atto Giudiziario – Ipoteca Giudiziale – Decreto Ingiuntivo – Tribunale di Firenze rep. 4623/2012, Reg. gen. **7761**, Reg. part. n. **1181** del 18.03.2013, a favore dei Sigg.ri nato a Firenze il (CF ) e nata a il (CF ) e contro con sede in (CF ) per la quota di proprietà dell'intero;

Annotazione del 7.01.2015, Reg. part. 30, Reg. gen. 263 – CANCELLAZIONE TOTALE

§

Sulla particella **402**, F. 123 (ora soppressa e che ha dato origine alle p.lle 454, 455, 456) gravano le seguenti formalità:

1. Trascrizione derivante da Atto tra vivi – Compravendita – Notaio rep. 317249, Reg. gen. **44219**, Reg. part. n. **28917** del 20.11.2003, a favore di \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ (CF \_\_\_\_\_) e contro la Sig.ra Il \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ (CF \_\_\_\_\_) per la quota di proprietà dell'intero;
2. Trascrizione derivante da Atto tra vivi – Compravendita – Notaio ep. 82421/9962, Reg. gen. **9569**, Reg. part. n. **5950** del 16.03.2004, a favore di s.r.l. con sede in \_\_\_\_\_ (CF \_\_\_\_\_) e contro s.r.l. con sede in \_\_\_\_\_ CF \_\_\_\_\_ per la quota di proprietà dell'intero.

#### **8. Quesito n. 8 – Spese e debiti condominiali, sussistenza di procedimenti giudiziari**

Riporta la sottoscritta C.T.U. che per quanto a conoscenza della scrivente non sussistono procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati e che non sussiste condominio.

#### **9. Quesito n. 9 – Regolarità edilizia ed urbanistica**

Il Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto dalla sottoscritta C.T.U. e rilasciato dal Comune di Montespertoli in data 1.08.2023 (in Allegato 2) in relazione al Regolamento Urbanistico comunale approvato con delibera C.C. n.71 del 30.07.2015, attesta quanto di seguito riportato:

Foglio	Particelle	Destinazione urbanistica
123	447-448-449-450-451-452-453-457-458-459-460-461-462-463-464	<b>Piano di Lottizzazione di cui alla Del.C.C. n.27 del 10 aprile 2019 efficace con pubblicazione BURT n.37 del 11 settembre 2019 – Convenzione Notaio Veronica Dinolfo Reg. 08/07/2020 n.23379 serie 1T, trascritto a Firenze il 13/07/2020 al RG n.24590 al RP n.16781</b>
123	454-455-456	<b>Piano di Lottizzazione di cui alla Del.C.C. n.27 del 10 aprile 2019 efficace con pubblicazione BURT n.37 del 11 settembre 2019 – Convenzione Notaio Veronica Dinolfo Reg. 08/07/2020 n.23379 serie 1T, trascritto a Firenze il 13/07/2020 al RG n.24590 al RP n.16781</b>  <small>particelle interessate dal vincolo Aree tutelate per legge di cui al Dlgs 42/2004 art. 142 lettera g) territori coperti da foreste e da boschi</small>

Riporta per completezza la sottoscritta C.T.U. che con del. di c.c. di Montespertoli n. 27 del 10.04.2019 è stato approvato il Piano Attuativo di Iniziativa privata in attuazione della Scheda RUC – “Zona PS/RC n. 1/5 Fornacette Centro” presentato in data 4.03.2016 da \_\_\_\_\_ riferito alla realizzazione di “*n. 18 unità immobiliari residenziali fino alla realizzazione massima di SUL = m<sup>2</sup> 1.500*” nell’area del compendio immobiliare oggetto del presente procedimento.

Il Piano Attuativo non è poi stato concretamente realizzato.

### **10. Quesito n. 10 – Stima del valore dei beni**

Nel presente paragrafo la sottoscritta C.T.U. procederà ad esporre le considerazioni propedeutiche alla stima del valore di mercato dei beni oggetto della presente procedura.

#### **10.1 Metodologia di stima e dati del mercato immobiliare**

La formulazione della stima dei **terreni edificabili** è stata condotta utilizzando il criterio di stima analitico sulla base del valore di trasformazione dell’area; tale criterio viene ritenuto adeguato ai beni in esame poiché come risulta dalla lettura del Certificato di Destinazione Urbanistica i terreni pignorati ricade infatti nell’UTOE 5 - Zona PS/RC n. 1/5 – Fornacette “Centro” (di cui all’art. 104 delle N.T.A.).

Secondo le previsioni urbanistiche è ammesso un intervento di “*Nuova costruzione residuo di PRG confermato*” con “*Destinazione d’uso: Residenziale*” mediante la realizzazione di “*unità immobiliari max (u.i.) = 182* per una “*SUL max mq 1.500*”.

Come ben noto il valore di trasformazione di un’area edificabile è determinato dalla differenza tra il più probabile valore di mercato del bene dopo la sua trasformazione ed il più probabile valore del costo necessario a trasformarlo, secondo l’espressione di seguito riportata:

$$V_t = (V_m - C_{tr}) / q^n$$

con:

$V_t$  = Valore di trasformazione

$V_m$  = Valore di mercato del bene trasformato

$C_{tr}$  = Costo di trasformazione<sup>2</sup>

$q^n$  = fattore di attualizzazione<sup>3</sup>

Al fine di determinare il valore di trasformazione dell'area edificabile, si espongono i dati generali di riferimento del mercato immobiliare all'attualità, così come pubblicati dall'Agenzia del Territorio (Osservatorio del Mercato Immobiliare), allo scopo di fornire un inquadramento assolutamente generale.

#### Quotazioni del mercato immobiliare

##### *Banca dati dell'Agenzia del territorio, secondo semestre 2022*

In zona extraurbana del Comune di Montespertoli:

- per abitazioni civili in stato conservativo normale: €/mq 1.500,00/2.200,00.

La sottoscritta C.T.U. ha altresì preso in esame l'attuale mercato immobiliare nella medesima zona del Comune di Montespertoli non reperendo alcun annuncio immobiliare di fabbricati di recente realizzazione paragonabili all'ipotesi esaminata; tuttavia dall'analisi degli annunci immobiliari del Comune (zona Baccaiano di maggior pregio) è possibile dedurre il prezzo unitario medio di vendita per immobili simili

Per quanto attiene al costo necessario alla trasformazione del bene ovvero alla realizzazione di un intervento edilizio nel suo complesso, si riporta che per il costo medio di costruzione per nuove realizzazioni di fabbricati multipiano a destinazione residenziale si attesta intorno a €/mq 1.300,00 (tenendo conto di un livello medio di finiture da conseguire).

Per quanto attiene infine alla determinazione del fattore di attualizzazione il

<sup>2</sup> Comprensivo: costo di costruzione, oneri di urbanizzazione, spese tecniche.

<sup>3</sup> Fattore di calcolo corrispondente ad  $(1 + r)^n$ , dove  $r$  è il tasso di capitalizzazione (4%) ed  $n$  rappresenta il tempo necessario alla realizzazione della trasformazione stimato in 3 anni.

sottoscritto C.T.U. ritiene di considerare di un periodo di 3 anni, tenendo conto del tempo materiale necessario all'espletamento delle pratiche edilizie, alla realizzazione delle opere ed alla vendita; quanto poi al tasso di capitalizzazione si indica nella misura percentuale del 4%.

### 10.2 Stima del valore di mercato

Nel presente paragrafo vengono espressi i valori di stima del bene oggetto della procedura di esecuzione, utilizzando il metodo analitico, sulla base dei riferimenti generali riportati nel paragrafo precedente e della personale conoscenza della scrivente C.T.U. .

#### §

Rimandando per la descrizione fisica delle unità immobiliari oggetto di stima e l'individuazione nel dettaglio delle loro caratteristiche al precedente paragrafo 4, sulla base dei criteri e dei valori unitari specificati nel paragrafo 10.1 che precede, tenendo conto della vocazione edificatoria dell'area, della zona in territorio aperto, ed infine dell'andamento del mercato immobiliare riferito ad immobili simili con una mediocre collocazione nello stesso, si indica il valore di stima (arrotondato) complessivo dell'area in € **868.000,00**, la cui determinazione viene illustrata nella tabella in Allegato 5 al presente elaborato.

Il valore di stima così determinato è comunque espresso a corpo e non a misura, intendendolo espressione della stima del più probabile valore di mercato dei beni esaminati nella loro globalità, ovvero considerando la consistenza e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche anche non rappresentate dalla loro mera rappresentazione dimensionale.

### **11. Quesito n. 11 – Prezzo a base d'asta**

Nel presente paragrafo viene espresso il valore da porre a base d'asta per il bene oggetto della procedura di esecuzione.



## §

Sulla base delle considerazioni di stima espresse nel paragrafo 10, tenendo conto dei meccanismi d'asta ed in considerazione della mediocre commerciabilità dei beni, la sottoscritta C.T.U. ha applicato una riduzione del 10% dei valori di stima, individuando pertanto il valore da porre a base d'asta pari ad € 781,200,00.

**12. Quesito n. 12 – Divisibilità dei beni**

Esponde la sottoscritta C.T.U. che il compendio immobiliare oggetto della presente procedura non può essere diviso in natura pur essendo in effetti costituito da unità immobiliari distinte.

Ritiene infatti la sottoscritta C.T.U. che la commerciabilità ed appetibilità del compendio immobiliare sul mercato non consentano operazioni economicamente vantaggiose in ipotesi di vendita frazionata dello stesso, risultando a parere della scrivente maggiormente vantaggiosa la formazione di un unico lotto di vendita composto dall'insieme delle particelle di terreno ricomprese nella medesima area e con la medesima vocazione edificatoria.

**9bis Regime impositivo della vendita**

Per quanto risulta alla sottoscritta C.T.U. la vendita dei beni immobili (aree edificabili) è sottoposta al seguente regime impositivo a carico dell'acquirente:

- Imposta di registro: € 200,00;
- Imposta ipotecaria: € 200,00;
- Imposta catastale: € 200,00;

Si riporta altresì che la vendita è soggetta all'applicazione dell'aliquota IVA.

**13. Quesito n. 13 – Riepilogo dei lotti**

Nel presente paragrafo la sottoscritta C.T.U. procede all'indicazione del lotto di vendita riportando in sintesi la descrizione fisica, la situazione di locazione o meno, l'individuazione catastale sintetica, il prezzo a base d'asta:

**Lotto n. 1 – Immobili posti in loc. Fornacette, via Certaldese/Polvereto –  
Montespertoli (FI)**

- **Terreni edificabili** di varie superfici, di consistenza complessiva mq 7.918 mq compresi in un'unica area fra via Certaldese, via Polvereto ed il corso del torrente Virginiolo in loc. Fornacette del Comune di Montespertoli, liberi, incolti, F. 123, p.lle. 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, qualità Seminativo Arborato,  
prezzo a base d'asta:.....€ 868.000,00
- Totale lotto 1** .....€ **781.200,00**

§

Nella convinzione di avere compiutamente adempiuto all'incarico affidatogli, la sottoscritta C.T.U. rimette la presente relazione rimanendo comunque a disposizione per ogni eventuale adempimento.

Firenze, 4 agosto 2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

## **ALLEGATI**

1. Corrispondenza, avvisi di ricevimento delle raccomandate e verbali di sopralluogo.
2. Documentazione acquisita nel corso delle operazioni peritali:
  - Estratto di mappa, visure catastali.
  - Certificato di Destinazione Urbanistica
  - Atto Notaio Livi del 29.12.2015 (rep. 26.210, racc. 8.280)
  - Ispezioni ipotecarie.
3. Estratto di mappa e documentazione fotografica.
4. Tabelle riepilogative dei lotti.
5. Allegati alla stima.